

# ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

## I. ПРАВНИ ОСНОВ

Уставни основ за доношење овог закона садржан је у одредбама члана 97. тач. 7, 9, 12. и 17. Устава Републике Србије, којима је, између осталог, утврђено да Република Србија уређује и обезбеђује: својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине, одрживи развој, развој Републике Србије, организацију и коришћење простора, као и друге односе од интереса за Републику Србију у складу са Уставом.

## II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА

Основни разлог доношења овог закона је потреба да се ова област у неким деловима детаљније, а у неким деловима по први пут правно уреди и усклади са измењеним друштвено-економским односима у односу на период доношења релевантних закона - Закона о становању („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 и 99/11) и Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС”, бр. 44/95, 46/98, 1/01, 101/05, 27/11 и 88/11), као и Законом о социјалном становању („Службени гласник РС”, број 72/09) а у складу са Уставом Републике Србије као основним правним оквиром за регулисање стамбене области.

Након протеча више од две деценије и свих промена које су се десиле, ради оснажења тржишне привреде као концепта политичке економије у Републици Србији, као неопходна се појавила и потреба да се и стамбена област реформише и кодификује у један пропис ради јаснијег сагледавања свих релевантних чинилаца који је прате.

У току примене тренутно важећег правног оквира који регулише становање и одржавање стамбених зграда појавила су се бројна питања којима се грађани обраћају надлежним органима, а најчешће за помоћ у решавању стамбених потреба или ради регулисања односа између власника станова у вези са управљањем и одржавањем стамбених зграда. При том, проблем нејасног или недефинисаног појма управљања појављује се не само у стамбеним, већ и стамбено-пословним или пословним зградама, јер ниједан закон не уређује ове односе.

Овим законом дефинише се одрживи развој становања, који у смислу овог закона представља унапређење услова становања грађана и очување и унапређење вредности стамбеног фонда уз унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса, односно усклађивање економског и социјалног развоја и заштите животне средине приликом развоја стамбеног сектора; одржавање и управљање у стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама, пословним зградама, зградама јавне намене или зградама које су проглашене за културно добро и зградама у заштићеним културно-историјским целинама, у циљу спречавања или отклањања опасности по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине.

Одрживи развој становања утврђује се као јавни интерес. Опредељење предлагача да се развој у области становања и одржавања зграда усклади са општим аспектом одрживог развоја, и овакво дефинисање и проглашавање одрживог развоја становања као јавног интереса, заправо омогућава и осигурава садашњим али и будућим генерацијама задовољавање њихових потреба и побољшање квалитета живота.

Затечени проблеми у овој области су бројни: лоши услови становања грађана; урушавање и драстично смањење вредности стамбеног фонда (оронуле фасаде, запуштене зграде, немогућност адекватне реакција органа јавне управе у санирању и отклањању опасности за живот и тело људи као и имовину грађана); изузетно велика потрошња енергије у зградама (60% од укупне потрошње енергије) имајући у виду да преко 90% индивидуалних домаћинстава и стамбених зграда у РС није изграђено у складу са важећим стандардима у области енергетске ефикасности; нејасно дефинисане обавезе власника зграда као и механизми за управљање и одржавање зграда, као и одговорност ако настане штета услед неодржавања зграда; недовољно јасно развијени механизми за реализацију социјалног становања; нерегулисана исељења и пресељења из бесправно изграђених објеката и насеља која се налазе на туђем земљишту и др.

Наиме, стамбени фонд Републике Србије је током протеклих деценија у великој мери урушен, што је заједно са очигледно недовољно ефикасним системом управљања зградама указало на потребу да се ова област другачије уреди. Стамбеној заједници, као организацији власника посебних делова, управо из разлога дефинисања могућности да буде носилац свих права и обавеза у правном саобраћају овим законом даће се пуно својство правног лица, а не само у пословима који се тичу одржавања и коришћења зграде, што је тренутно законско решење. У том смислу, појављује се потреба да се другачије уреди регистрација стамбених заједница и да се подаци о стамбеној заједници и њеном заступнику (управнику) учине јавно доступним.

Предлагач закона предвидео је да ће регистрацију вршити јединице локалне самоуправе (које тренутно само „евидентирају” постојање скупштине зграде). Добијање својства правног лица подразумева и доделу матичног броја и ПИБ, те како би се избегао дуг поступак регистрације одлажењем на више шалтера (Републичког завода за статистику за матични број, Пореске управе за ПИБ и др), предлагач закона уводи „једношалтерски систем” регистрације у ком би подносилац захтева на једном месту добио услугу више државних органа који ће бити електронски повезани. При том, установиће се јединствена евиденција података о стамбеним заједницама коју ће водити Агенција за привредне регистре и који ће бити јавно доступни на интернет страни АПР.

Предлагач је предвиђене збирке података (регистара и евиденција) којом су обухваћени подаци о личности прописао законом и тиме одредбе овог закона ускладио са одредбама Закона о заштити података о личности („Службени гласник РС” бр. 97/08 и 104/09, 68/12 – УС и 107/12) и Закона о слободном приступу информацијама од јавног значаја („Службени гласник РС”, бр. 120/04, 54/07, 104/09 и 36/10).

Овим законом утврђује се ко управља зградом, без обзира на њену намену, а у односу на стамбене зграде јасно се уређује систем одлучивања стамбених заједница прописивањем начина одлучивања, као и већине за одлучивање по критеријуму врсте одлуке која се односи, а који чине систем одлучивања спроводивим и применљивим у свакодневним ситуацијама које се дешавају у стамбеним зградама. Тако је уведен је кворум за одржавање седнице

(обична већина од укупног броја:  $1/2 + 1$  глас), као и кворум за поновљењу седницу ( $1/3$  од укупног броја); већина присутних одлучује у редовним пословима;  $2/3$  већина укупног броја станара одлучује за ванредне послове; искључивањем права "вета" је заправо извршена мотивација власника посебних делова да се активно укључе у решавање питања у надлежности стамбене заједнице; регулисана је ситуација када је власник стана непознат, односно недоступан; члановима породичног домаћинства, као и закупцима станова омогућује се учешће и у раду скупштине стамбене заједнице.

Притом, имајући у виду основни циљ овог закона када се говори о управљању и одржавању зграда, а то је очување и унапређење стамбеног фонда уз минимум постављеног стандарда кроз одржив развој становања - обавеза да се све зграде одржавају тако да не представљају опасност по живор и здравље људи нити њихову имовину – овим нацртом закона предвиђено је и да се станари сами организују у складу са својим потребама и могућностима ради остављања наведеног циља. Ово је учињено увођењем Правила власника о међусобним односима власника посебних делова у стамбеној заједници. Власници посебних делова у стамбеној заједници могу своје међусобне односе, права и обавезе уредити и правилима о међусобним односима власника посебних делова (у даљем тексту: правила власника), уколико овим законом није другачије одређено. Правила власника доносе се једногласном одлуком свих власника посебних делова и обавезно садрже обавезе које власници посебних делова имају по овом закону, као и начин доношења свих аката и одлука из надлежности скупштине стамбене заједнице и управника, с тим што се правилима власника надлежност и потребна већина за доношење тих аката и одлука могу уредити другачије него што је то прописано овим законом. На овакав начин. Предлагач закона потврђује уставом одређено неприкосновено право својине и овлашћења која из њега произлазе, јер предвиђа да се једногласном одлуком свих власника посебних делова зграде правила одлучивања у односу на управљање и одржавање зграде могу регулисати другачије него овим законом, уз обавезу да се оствари циљ у погледу стандарда за одржавање зграда који се успоставља овим законом.

Поред обавезних елемената предвиђених овим нацртом закона, правила власника могу уредити и друге односе власника посебних делова у згради, као и начин управљања и одржавања зграде, поверавање појединих послова из надлежности скупштине стамбене заједнице професионалном управнику, начин употребе заједничких делова зграде и утврдити начин учешћа у трошковима одржавања и управљања зградом, кућни ред зграде, очување спољашњег изгледа зграде и сл. Саставни део правила власника чини евиденција посебних и заједничких делова зграде.

Проблем неадекватног управљања зградама у последњој деценији у значајном обиму решаван је у пракси појавом правних и физичких лица која се баве управљањем зградама у виду професије. Међутим, постојећа законска решења не дефинишу услове и надлежности таквих професионалних управника, због чега је предлагач овог закона сматрао неопходним да се уреде и јасно дефинишу услови за оне који се баве овим пословима. Институт професионалног управника дефинише се кроз добровољни принцип и оставља се као могућност свакој стамбеној заједници да по слободној вољи закључи уговор са организатором професионалног управљања (привредним друштвом или предузетником). Професионалним управљањем би се у виду делатности могла бавити привредна друштва и предузетници, који би за конкретне

професионалне управнике ангажовали физичка лица која имају лиценцу за професионалног управника.

Принцип добровољног управљања зградом према тренутним законским решењима довео је до тога да већина стамбених зграда није организовала скупштину и савет зграде према постојећем правном оквиру, што је проузроковало непостојање јасне одговорност за штете које настану по живот и здравље и имовину трећих лица у случају неадекватног одржавања тих зграда. Имајући у виду ове проблеме, предлагач овог закона уводи институт принудне управе који се примењује у тачно прописаним случајевима и траје само док се стамбена заједница не организује у складу са овим нацртом закона. Поступак увођења принудне управе именованем професионалног управника покреће се подношењем пријаве надлежног инспектора или власника посебног дела у складу са овим законом. Поступак успостављања принудне управе спроводи надлежни орган јединице локалне самоуправе, уз примену правила закона којим се уређује управни поступак, чиме је успостављена правна сигурност у поступку увођења овог института.

Узимајући у обзир бројност случајева у којима је услед неадекватног одржавања зграда (зграде као целине, заједничких делова зграде и посебних делова зграде) наступила штета за трећа лица, предлагач је разматрао могућност увођења обавезног осигурања зграде. Међутим, имајући у виду да у овом тренутку предлагач не располаже свеобухватним подацима који би оправдали увођење обавезног осигурања, законом је предвиђен систем осигурања на принципу добровољности. Предлагач ће у наредном периоду, након доношења закона, свакако започети рад на прикупљању података и сачињавању свеобухватне финансијске анализе ради утврђивања оправданости евентуалног будућег прописивања обавезног осигурања заједничких и посебних делова зграде.

Управо имајући у виду урушено стање стамбеног фонда, али и зграда друге намене, предлагач закона предвидео је овим законом да се радови хитних интервенција на стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама, пословним зградама, зградама јавне намене или зградама културним добрима, у случају када надлежни субјект није извршио потребне радове, а неизвођењем ових радова би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, врше у јавном интересу, те радове на одржавању зграде преузима јединица локалне самоуправе.

У циљу спречавања настанка штетних последица услед непредузимања одговарајућих активности на одржавању зграде, јединица локалне самоуправе може одлуком да утврди урбанистичке зоне или блокове за које прописује обавезу извршења одређених активности у одржавању зграде, односно обавезно инвестиционо одржавање и унапређење својстава зграда, уз могућност да се обавеза предузимања тих активности, ако их не предузму лица која су на то обавезана овим нацртом закона, по основу налога надлежног органа испуни принудно на терет обавезних лица.

Потрошња енергије у зградама у Србији је била у сталном порасту током последње декаде, тако да заузима највећи део у укупној бруто финалној потрошњи енергије. Према секторима потрошње, највише финалне енергије се трошило у сектору домаћинства 36%, затим индустрије 29%, па у сектору саобраћаја 23%, док су остали сектори учествовали са 12%. У том контексту, сектор зградарства пружа значајну прилику за постизање енергетских уштеда.

Према проценама Владе Републике Србије, велики потенцијал расположивих мера унапређења енергетске ефикасности лежи управо у зградама, а посебно у сектору домаћинства

У Србији има око 85% стамбених зграда које немају никакву топлотну изолацију, а остале зграде имају незадовољавајућу изолацију, што се јавило као последица одсуства регулативе у то време (у периоду 1946-1970. је изграђено чак 39% од укупног боја стамбених зграда, а у периоду 1970-1980, 24%,) која би прописала начин градње и обавезу у складу са енергетском ефикасношћу, те имамо ситуацију да су само нове зграде пројектоване у складу са новим прописима од 2012. године и задовољавају услове енергетске ефикасности, а захваљујући донетим законима и правилницима, као и обавези испуњавања прописаних услова.

С обзиром на тренутно стање стамбеног фонда, Србија највеће уштеде енергије може остварити баш у сектору зградарства и то стамбених зграда које чине 75% свих зграда. Имајући у виду наведено јасно је да је потребна одлучна акција да се искористи знатан потенцијал за веће уштеде енергије у стамбеним зградама, као и потреба да се крајњем потрошачу омогући да управља својом потрошњом енергије.

При креирању мера за побољшање енергетске ефикасности, РС треба да утврди индикативне националне циљеве, планове и програме за енергетску ефикасност, а то није могуће без укључивања свих заинтересованих страна, а првенствено локалних самоуправа.

У том смислу, и овим нацртом закона предвиђене су мере за побољшање енергетске ефикасности постојећег стамбеног фонда. Најпре је, као што је већ наведено, унапређење енергетске ефикасности утврђено као јавни интерес Републике Србије. Потом је давањем стамбеној заједници пуног својства правног лица отворена могућност да стамбена заједница конкурише и учествује у разним пројектима за енергетску санацију као и пронађе различите изворе финансирања тих радова. Такође, предвиђена је обавеза јединица локалне самоуправе да у циљу остваривања јавног интереса у погледу унапређења својстава зграде, најмање једном недељно обезбеди власницима зграда саветодавну помоћ за унапређење енергетске ефикасности зграде. Кроз део нацрта закона који се бави стамбеном подршком, предвиђени су и видови помоћи станарима који не могу самостално својим приходима да реше проблеме у овој области у погледу унапређења енергетске ефикасности.

Посебно значајно поље којем се у овом закону даје акценат је социјално становање, односно стамбена подршка, као и поступањем приликом исељавањима и расељавањима услед урбаног развоја. У том смислу члан 69. Устава утврђује да грађани и породице којима је потребна друштвена помоћ имају право на социјалну заштиту за задовољење основних животних потреба, међу које спадају и стамбене потребе. Ове одредбе управо упућују на обавезе државе у смислу заштите основних људских права кроз предузимање мера да решавање стамбене потребе као основне животне потребе буде доступно сваком грађанину, па самим тим упућује и на потребу утврђивања тог минимума.

С обзиром на то да Устав не дефинише на јаснији начин тај минимум кроз дефинисање јавног интереса у становању, као и да га актуелни Закон о становању, донет 1992. године, дефинише у складу са другачијим друштвено-економским односима из тог периода, неопходно је донети нови кровни закон који јасније уређује питања од јавног интереса у становању и регулисање

међусобних односа у вези са становањем, који нису уређени другим општим актима.

У циљу прецизирања јавног интереса, посебно треба скренути пажњу на чланове 16. и 18. Устава којима се утврђује непосредна примена општеприхваћених правила и заштите људских и мањинских права у складу са потврђеним међународним правним актима као саставног дела правног поретка Републике Србије.

У области која се односи на становање, у том смислу је релевантан Закон о ратификацији Међународног пакта о економским, социјалним и културним правима („Службени гласник СФРЈ”, број 7/71; у даљем тексту: пакт), који између осталог уређује и питања стамбених права. У складу са чланом 11. став 1. овог пакта, који утврђује право сваког лица на одговарајући животни стандард (у склопу чега и право на одговарајући стамбени смештај), утврђена је обавеза држава да предузимају одговарајуће мере ради остваривања овог права.

У циљу јаснијег дефинисања основних аспеката стамбених права која су дефинисана овим пактом, као и другим међународним актима, разрађени су и детаљнији правни акти: Опште напомене 4, које појашњавају право на одговарајући стамбени смештај (13/12/91), Опште напомене 7, које у смислу истог права појашњавају заштиту од и приликом принудних исељења (20/05/97), Основни принципи и смернице у вези са принудним исељавањима и расељавањима услед урбаног развоја (у даљем тексту: Смернице за процедуре расељавања), као и Препорука Савета Европске уније 2013/Ц 378/01 од 9.12. 2013, у делу који се односи на предузимање делотворних мера у циљу обезбеђивања једнаког поступања према Ромима у приступу становању.

Опште напомене 7 и Смернице за процедуре расељавања једнако се односе на заштиту од и приликом принудних расељавања из легалних, као и из бесправно изграђених стамбених објеката, привремених стамбених структура грађених од слабих материјала, а у смислу неповредивости јединог дома, односно „крова над главом”, а чиме остварује још један минимални стандард стамбених права у смислу спречавања бескућништва.

Основни елементи стамбеног права који су разрађени у потврђеним међународним правним актима су: 1) недискриминаторност у остваривању стамбених права; 2) одговарајући стан; 3) заштита од/приликом принудних исељења и 4) заштита од бескућништва. Одговарајући стан подразумева: а) правну сигурност стамбеног статуса; б) расположивост услуга, материјала опреме и инфраструктуре; в) ценовну приуштивост; г) одговарајући стамбени простор; д) физичку приступачност; њ) локациону подобност и е) прикладну културу становања.

Треба указати и на математички показатељ који упућује на потребу предузимања мера јавне интервенције у становању, а то је случај када је однос просечних годишњих примања домаћинстава према цени просечног стана на тржишту већи од 1:4 до 1:5, што показује колико година издвајања просечне зараде је потребно да би се купио стан на тржишту (примера ради, однос 1:5 је показатељ да је потребно пет година издвајања просечне зараде за куповину стана). У којој мери се јавна интервенција намеће као потреба у сектору становања у Србији јасно указује податак да је тај однос 2013. године био 1:13 уколико би се стан куповао готовином, односно 1:19 уколико би се куповао кредитним средствима.

Стога је Нацрт закона прецизније уредио и ова питања, а у складу са могућностима Републике Србије да предузима одговарајуће мере којима ће се

прогресивно унапређивати услови да грађани самостално или уз одређени вид подршке остварују основна стамбена права.

Одредбе Нацрта закона о становању и одржавању зграда које регулишу стамбено збрињавање жртве породичног насиља и/или насиља у партнерским односима представљају један од основних аспеката усклађивања са Истанбулском конвенцијом Савета Европе. Садржина ових одредаба указује на одговор државе у смислу подршке жртви породичног насиља и/или насиља у партнерским односима, односно обезбеђења привременог смештаја у циљу заштите жртве и превенције евентуалног понављања насиља. Кроз стамбено збрињавање, држава испуњава своје обавезе дефинисане Истанбулском конвенцијом Савета Европе.

Предлагач закона је такође приступио и решавању вишедеценијског проблема закупаца на неодређено време у становима грађана, задужбина и фондација. Наиме, након спровођења Закона о пријављивању и евидентирању закупаца на неодређено време у становима грађана, задужбина и фондација добијени су прецизнији подаци о потребном броју станова за пресељење ових закупаца.

Питање враћања станова у приватној својини њиховим власницима, овим нацртом закона решава се поштујући уставно начело забране дискриминације грађана тако што је омогућено и лицима која тренутно живе у тим становима као закупци на неодређено време, да се преселе у станове у јавној својини са правом да те станове откупе у складу са Законом о становању из 1992. године као што су имали право и сви остали грађани који су у време доношења тог закона имали станарско право у становима у јавној својини. Нацртом закона предвиђен је рок да се сва ова питања реше најкасније до 31. децембра 2026. године, док је прецизно је прописан поступак за иселење закупаца из стана грађана, задужбина и фондација и пресељење закупаца у други одговарајући стан.

У складу са претходно наведеним, предлаже се доношење свеобухватног закона којим ће се редесинисати општи интерес у становању у складу са Уставом, захтевима времена и измењеним друштвено-економским односима, прецизирати одредбе којима се јасно дефинишу права и обавезе грађана у становању, као и регулисати њихови међусобни односи и односи према трећим лицима на стварима од заједничког интереса, те коначно и интервенције из јавног сектора када је то неопходно, као и расподеле задатака између јавног сектора и организација грађанског друштва и механизма за остваривање циљева од општег интереса.

### **III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА**

**Члан 1.** дефинише предмет уређивања као што су одрживи развој становања, управљање зградом, коришћење и одржавање зграде, заједничких и посебних делова зграде, поступак иселења и пресељења, стамбена подршка, регистри и евиденције, надзор над применом одредаба овог закона и друга питања од значаја за стамбену политику. Овим чланом је још прописано да се одредбе овог закона не односе на стамбене зграде, станове, гараже и пословне просторе који се користе за потребе министарства надлежног за послове одбране и Војске Србије.

**Члан 2.** дефинише да одрживи развој у смислу овог закона представља јавни интерес и да у циљу његовог остваривања Република Србија, аутономна покрајина и јединице локалне самоуправе доносе стратешке документе за спровођење стамбене политике и обезбеђују средства за испуњење обавеза утврђених овим законом и стратешким документима.

**Члан 3.** дефинише поједине изразе употребљене у овом закону, као што су: стамбена политика, стамбена зграда, пословна зграда, стан, делови зграде, врсте и радови одржавања, претварање, санација и енергетска санација, доградња, одређени аспекти стамбене подршке и др.

**Члан 4.** дефинише да посебан део зграде јесте посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс, а да се за делове зграде који нису одређени као посебни или самостални делови сматра да су заједнички делови зграде.

**Члан 5.** прописује да на посебном делу зграде може постојати искључива својина једног лица, сусвојина или заједничка својина у складу са законом, те да се стицањем права својине над посебним делом зграде стиче и право својине над заједничким деловима зграде, право учешћа у управљању стамбеном заједницом и право сусвојине над земљиштем на коме је зграда изграђена.

**Члан 6.** прописује да, на основу уговора закљученог између власника посебног дела зграде и стамбене заједнице, посебан део зграде може бити претворен у заједнички део зграде у складу са прописима о планирању и изградњи.

**Члан 7.** прописује да посебан део зграде може да промени намену у складу са прописима којима се уређују планирање и изградња.

**Члан 8.** дефинише да су заједнички делови зграде делови који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде и да се сматрају једном ствари, ако законом није другачије одређено, те да над заједничким деловима зграде власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине у складу са законом којим се уређују својинско-правни односи.

**Члан 9.** прописује да је располагање заједничким деловима зграде пренос права својине над заједничким деловима зграде у циљу доградње, надзиђивања, припајања или претварања, те да о располагању заједничким деловима зграде власници посебних делова одлучују у складу са одредбама овог закона.

**Члан 10.** регулише право својине над делом зграде који је због свог положаја истовремено посебан и заједнички део зграде и који се у том случају сматра заједничким делом зграде, док над делом зграде који је саставни део два или више посебних делова, а не служи згради као целини, постоји сусвојина власника посебних делова са једнаким деловима, сразмерно броју посебних делова.

**Члан 11.** регулише право својине над самосталним делом зграде, који може бити у заједничкој недељивој својини власника посебних делова зграде или може бити у својини лица у чијем су власништву инсталације и опрема неопходна за пројектовано коришћење и функционисање зграде, као и својину над деловима мреже у згради, односно до мерила, укључујући мерило, а у случају да на мрежи не постоји мерило, делови мреже у згради у својини су субјекта који пружа услуге том мрежом од места прикључења посебног, заједничких, односно самосталног дела зграде. Овим чланом се прописује да су власници посебних делова дужни да обезбеде приступ самосталном делу зграде



лицима која у складу са посебним прописима редовно одржавају и контролишу функционалност мреже.

**Члан 12.** прописује да власник посебног дела има право да искључиво врши својинска овлашћења на свом посебном делу зграде, да изврши поправку или друге радове на заједничким деловима зграде, да свој посебан део зграде мења, односно адаптира у складу са законом, да употребљава заједничке делове зграде у складу са њиховом наменом и да покрене поступак у предвиђеном року пред надлежним основним судом за утврђивање ништавости одлуке скупштине стамбене зграде која је донета супротно овом закону; а уколико на самосталном делу зграде није успостављено право заједничке недељиве својине власника посебних делова зграде, прописано је да лице које има право својине над самосталним делом зграде има и права која има власник посебног дела.

**Члан 13.** прописује да власник посебног дела има право пречег преноса, односно да му се првом понуди пренос права својине над заједничким делом зграде ради припајања, претварања или доградње, као и начин и поступак на који власник посебног дела остварује право пречег преноса, као што су начин достављања понуде и садржај понуде, рок и начин поступања по добијању понуде, односно достављање одговора о прихватању понуде, поступање и критеријуми за предност у случају да понуду за пренос прихвати више власника посебних делова, односно више власника суседних посебних делова или више власника посебних делова чије непокретности нису суседне заједничком делу који се уступа. Такође је прописано да ималац права пречег преноса може тужбом да захтева да се уговор о преносу заједничког дела огласи без дејства ако стамбена заједница пренесе одређени заједнички део зграде, а није га претходно понудила имаоцу права преноса или је тај део пренела под условима повољнијим од услова из понуде.

**Члан 14.** прописује обавезу власника посебног, односно самосталног дела који је дужан да употребом, односно коришћењем свог посебног дела не омета коришћење других делова зграде, да свој посебан део зграде одржава у стању којим се не отежава или онемогућава уобичајена употреба осталих делова зграде, да одржава заједнички и да учествује у трошковима одржавања и употребе заједничких делова зграде и катастарске парцеле на којој се налази зграда, да трпи употребу заједничких делова зграде у складу са њиховом наменом, те да дозволи пролаз кроз свој посебан део зграде или његову употребу на други примерен начин ако је то неопходно за одржавање другог дела.

**Члан 15.** прописује да послове управљања зградом може вршити: власник за зграде било које намене где је он једини власник, власници посебних делова у породичној кући, стамбена заједница преко својих органа и власници посебних делова у пословним зградама, који оснивају удружење као правно лице за које се сходно примењују одредбе које регулишу надлежности, права и обавезе скупштине и управника у пословима управљања. Овим чланом се такође прописује да послове управљања у стамбено-пословним зградама врше сви власници посебних делова.

**Члан 16.** дефинише појам стамбене заједнице коју чине сви власници посебних делова зграде, као и правни статус који стамбена заједница стиче тренутком када најмање два лица постану власници два посебна дела. У случају да зграда има више целина са засебним улазом, прописано је како се може формирати стамбена заједница улаза, као и начин одлучивања по питањима надзиђивања, коришћења и одржавања земљишта за редовну употребу. Овај

члан такође прописује да се стамбена заједница уписује у регистар стамбених заједница, да има матични број, ПИБ и текући рачун.

**Члан 17.** прописује да власници у стамбеној згради своја права и обавезе у погледу управљања и одржавања остварају и врше у складу са овим законом, као и да власници посебних делова могу своје међусобне односе, права и обавезе уредити и правилима о међусобним односима власника посебних делова, односно правилима власника, која се доносе једногласно одлуком свих власника и да обавезно садрже све обавезе власника у складу са овим законом, с тим да се у правилима власника надлежности и потребна већина за доношење одлука могу уредити другачије него што је то прописано овим законом. Доношење правила власника може покренути сваки власник посебног дела и ова правила се региструју и објављују у Регистру стамбене заједнице у складу са овим законом.

**Члан 18.** прописује да јединица локалне самоуправе води Регистар стамбених заједница и организује рад Регистра према територијалној надлежности и у складу са својим овлашћењима.

**Члан 19.** уређује овлашћење Регистратора за законито, ажурно и тачно вођење Регистра, односно да у поступку регистрације Регистратор врши искључиво проверу испуњености прописаних формалних услова за упис података у Регистар, а на основу поднете пријаве без испитивања тачности чињеница из пријаве и веродостојности приложених докумената.

**Члан 20.** прописује које податке за регистрацију, односно евиденцију и објављивање Регистар као електронска јавна база података и докумената нарочито садржи, као и да Регистар садржи и податке које непосредно уносе надлежни државни органи или се преузимају у електронској форми од других регистара и евиденција. Чланом се такође прописује да министар надлежан за послове становања ближе уређује начин размене докумената и података, као и садржину Регистра и документацију потребну за регистрацију и евиденцију података о стамбеним заједницама; те да се у Регистар врше упис, промена и брисање података и докумената који су предмет регистрације и евиденције у складу са законом и актом о Регистру.

**Члан 21.** прописује да Агенција за привредне регистре води јединствену, централну, јавну и електронску базу података у којој су обједињени подаци о стамбеним заједницама из свих регистара на територији Републике Србије; да се размена података, докумената и поднесака између јединица локалне самоуправе и Агенције за привредне регистре обавља електронским путем; да је Регистратор Јединствене евиденције лице које води ову евиденцију и да је одговоран за њено формирање и јавну доступност; те да се на поступак именовања Регистратора и његова овлашћења и обавезе сходно примењују одредбе којима се уређује рад Агенције за привредне регистре.

**Члан 22.** прописује да се поступак регистрације покреће подношењем пријаве Регистру од стране управника или другог законом овлашћеног лица и да може да се покрене и по службеној дужности.

**Члан 23.** прописује начин покретања поступка подношењем пријаве која се подноси у форми поднеска и уз коју се прилажу прописани документи, као и доказ о уплати административне таксе за регистрацију и накнаде за услуге јединствене евиденције.

**Члан 24.** прописује да се поступак регистрације покреће по службеној дужности.

**Члан 25.** прописује да се упис забележбе врши на основу пријаве или по службеној дужности, ако Регистратор дође до сазнања о чињеницама и документима који су од значаја за стамбене односе.

**Члан 26.** прописује начине подношења пријаве, која се у папирној форми подноси Регистру непосредно или поштом, док се електронска пријава подноси Регистру путем корисничке апликације за пријем електронске пријаве у складу са прописима којима се уређује електронски документ.

**Члан 27.** прописује рок у коме је подносилац пријаве дужан да Регистру поднесе пријаву.

**Члан 28.** регулише издавање потврде о примљеној пријави у папирној или електронској форми на захтев подносиоца пријаве и прописује податке које ова потврда нарочито треба да садржи.

**Члан 29.** прописује да подносилац пријаве може да измени пријаву или да од ње одустане до доношења одлуке Регистратора о пријави, а у случају да подносилац пријаве одустане од пријаве, прописује се да Регистратор доноси решење којим се поступак обуставља.

**Члан 30.** прописује да Регистратор по пријему пријаве проверава испуњеност формалних услова за регистрацију, као и да подаци који су предмет објављивања не подлежу провери испуњености формалних услова, да се уписују у Регистар на основу регистрационе пријаве и да за њихову тачност одговара подносилац пријаве; прописује се и рок за одлучивање о пријави доношењем решења о регистрацији или закључка о одбацивању.

**Члан 31.** прописује да Регистратор доноси решење о регистрацији, ако су испуњени формални услови за регистрацију и извршена контрола исправности унетих података, против кога подносилац пријаве преко Регистратора може изјавити жалбу општинском, односно градском већу надлежног органа јединице локалне самоуправе у прописаном року, као и да жалба не одлаже извршење.

**Члан 32.** прописује у којим случајевима Регистратор закључком одбацује пријаву и да против тог закључка подносилац пријаве може у датом року изјавити жалбу надлежном органу јединице локалне самоуправе. Овим чланом се такође прописује да подносилац пријаве може у прописаном року (од пријема закључка, односно његовог објављивања на интернет страници Регистра) поднети усаглашену пријаву и документа ради отклањања утврђених недостатака без плаћања административне таксе и подносилац пријаве може право под овим условом искористити само једном.

**Члан 33.** прописује да ће се пријава сматрати усвојена ако Регистратор не одлучи о пријави у року прописаном у члану 31. овог закона, о чему доноси решење и тражену регистрацију спроводи у Регистар.

**Члан 34.** прописује брисање регистрованог податка или документа по службеној дужности уколико Регистратор утврди да за регистрован податак у моменту регистрације нису били испуњени услови за његову регистрацију, о чему издаје решење о брисању регистрованог податка или документа који доставља стамбеној заједници, чиме се успоставља претходно регистровано стање. Подносилац пријаве на основу које је извршена регистрација податка или документа има право жалбе.

**Члан 35.** прописује да у поступку регистрације није дозвољен повраћај у пређашње стање.

**Члан 36.** прописује да се по окончању поступка спровођења промене у Регистру, а пре коначног одобравања регистрације, врши контрола тачности унетих података и докумената; а уколико се утврди да унети подаци нису

прописани нису унети у Регистар или нису унети у Регистар на прописан начин, централни информациони систем неће прихватити одобравање регистрације. Прописује се да Регистратор у том случају има обавезу да без одлагања отклони утврђене недостатке и у регистарску апликацију правилно унесе податке и докумената који се по извршеној контроли тачности региструју и јавно се објављују у јединственој евиденцији стамбених заједница.

**Члан 37.** прописује поступање у случају да је приликом регистрације начињена грешка у писању, рачунању или друга очигледна грешка, након чега ће Регистратор у прописаном року извршити исправку грешке у Регистру и о томе донети закључак.

**Члан 38.** прописује начине достављања писаног и електронског отправка одлуке Регистратора на захтев подносиоца пријаве.

**Члан 39.** прописује да се за питања која се односе на поступак регистрације и евидентирања, а која овим законом нису посебно уређена, примењује закон којим се уређује општи управни поступак.

**Члан 40.** прописује да су органи стамбене заједнице скупштина и управник; да скупштина стамбене заједнице може да формира одборе, комисије и друга тела, као и обавезу и начин сазивања прве седнице скупштине на којој се бира управник у прописаном року. Такође се прописује и рок у коме је овлашћено лице дужно да поднесе пријаву за упис стамбене заједнице и управника, односно регистрацију промене других података који се региструју и објављују у Регистру стамбених заједница. У случају поверавања управљања професионалном управнику, скупштина може изабрати једно или више лица која ће посредовати у пословима између стамбене заједнице и професионалног управника.

**Члан 41.** прописује начин рада скупштине стамбене заједнице, и то: да чланове скупштине стамбене заједнице чине сви власници посебних делова; да у раду скупштине, у случају да је власник посебног дела правно лице, учествује његов законски заступник; да у раду седници скупштине уместо власника посебног дела може да учествује и гласа и члан домаћинства или лице које је закупац посебног дела уколико је за то овлашћен; да је власник посебног дела дужан да у прописаном року достави управнику податке о закупу; да скупштином председава лице које је изабрано за управника; да се седница скупштине одржава најмање два пута годишње и да је заказује управник; те да иницијативу за заказивање седнице скупштине може поднети и сваки власник посебног дела.

**Члан 42.** прописује надлежности стамбене заједнице као што су: бирање и разрешавање управника; доношење одлука о поверавању управљања зградом, доношење правила власника, узимање кредита, одређивање висине месечног износа који плаћају власници посебних делова за одржавање зграде; доношење програма одржавања; располагање заједничким деловима зграде и друга питања од значаја за стамбену заједницу.

**Члан 43.** прописује право гласа власника посебних делова у скупштини стамбене заједнице, тако да власник посебног дела има један глас, а у случају да је једно лице истовремено власник више посебних делова зграде, онда оно има онолико гласова колико има посебних делова у свом власништву; осим за власнике гараже, гаражног места или гаражног бокса када им то није једини посебни део који лице поседује и у том случају то лице има право гласа у скупштини само у односу на одлуке које се тичу дела зграде у ком се налази гаража, гаражно место односно гаражни бокс. Овим чланом се прописује и

начин гласања уколико је власник посебног дела недоступан, као и начин позивања власника посебних делова на седницу скупштине.

**Члан 44.** прописује начин одлучивања скупштине стамбене заједнице као и начин гласања власника посебних делова приликом доношења одлука у сврху располагања заједничким деловима зграде, поверавања управљања професионалном управнику или кредитног задуживања стамбене заједнице када се одлучује већином коју чине  $\frac{2}{3}$  гласова од укупног броја гласова, а у случају да су власници посебних делова донели правила власника у складу са чланом 17. овог закон, већина гласова потребна за доношење одлука се утврђује тим актом. Такође се прописује да власник посебног дела може гласати и писаним путем, а у случају да је посебан део у сусвојини, сувласницима припада одговарајући део гласова сразмерно њиховом уделу. У случају располагања заједничким деловима зграде за потребе надзиђивања сагласност се доноси по принципу да сувласницима припада одговарајући део гласова за тај посебан део сразмерно њиховом уделу у сусвојини. Прописује се да на основу пуномоћја управник стамбене заједнице може да закључи уговор са инвеститором којим се уређују међусобна права и обавезе.

**Члан 45.** прописује кворум потребан за одржавање и рад седнице скупштине који чини обична већина укупног броја гласова чланова који имају право гласа по одређеном питању, а у случају да се седница скупштине није могла одржати због недостатка кворума, поново се сазива у прописаном року.

**Члан 46.** уређује начин вођења и садржај записника у који се уноси свака одлука скупштине стамбене заједнице а који води управник одговоран за уредно сачињавање записника, односно записничар ког именује управник.

**Члан 47.** прописује одговорности и поступање стамбене заједнице у случају штете која проистекне услед неизвршења послова који су у њеној надлежности или за штету која настане од дела зграде кад није могуће утврдити од ког посебног или самосталног дела зграде потиче штета. Такође је овим чланом прописано да стамбена заједница, односно власници посебних и самосталних делова, имају право регреса према лицу које је одговорно за штету у прописаном року, док су власници посебног, односно самосталног дела супсидијарно одговорни према трећим лицима за испуњење уговорне обавезе стамбене заједнице, ако се од стамбене заједнице не добије испуњење обавезе, као и за штету због неиспуњења обавезе. За власника посебног, односно самосталног дела који испуни обавезу стамбене заједнице прописано је да има право регреса од осталих власника посебних, односно самосталних делова.

**Члан 48.** прописује да стамбена заједница може да закључи уговор о осигурању од одговорности за штете причињене трећим лицима услед неодржавања, односно неправилног одржавања зграде.

**Члан 49.** прописује да стамбена зграда има управника ког бира скупштина стамбене заједнице из њених редова; затим прописује трајање и истек мандата управника, поновно бирање и разрешење управника; као и да стамбена заједница, у случају да је остала без управника, може покренути поступак пред надлежним органом јединице локалне самоуправе за именовање професионалног управника; и да се управник уписује у Регистар стамбених заједница.

**Члан 50.** прописује права и обавезе управника, као што су: заступање стамбене заједнице, подношење пријаве за упис стамбене заједнице и правила власника у Регистар стамбених заједница, вођење евиденције о власницима посебних делова, извршавање одлука стамбене заједнице, располагање

средствима са текућег рачуна стамбене заједнице, предлагање скупштини стамбене заједнице програм одржавања, организовање радова хитних интервенција и други послови одређени законом.

**Члан 51.** прописује да се пословима професионалног управљања могу бавити привредна друштва или предузетници (организатор професионалног управљања) ангажовањем лица које испуњава услове за професионалног управника и да организатор професионалног управљања има право да се бави пословима професионалног управљања ако има најмање једно лице у радном односу на неодређено време које је уписано у Регистар професионалних управника који води Привредна комора Србије.

**Члан 52.** прописује услове за стицање и престанак овлашћења за обављање послова професионалног управника, упис у Регистар професионалних управника и разлоге за брисање из њега, као и да обуку, испите и начин полагања испита, услове за стицање и одузимање лиценце за професионалног управника и ближу садржину регистра професионалних управника прописује министар надлежан за послове становања.

**Члан 53.** прописује да професионални управник врши послове из надлежности управника зграде, као и да поред ових послова професионални управник врши и друге послове управљања и одржавања зграде. Прописано је да професионални управник подноси извештај о свом раду стамбеној заједници најмање једном годишње и да професионални управник одговара стамбеној заједници за штету коју она трпи због његових пропуста у раду, те да професионални управник има право на накнаду чија се висина одређује уговором о поверавању послова професионалног управљања.

**Члан 54.** прописује да Привредна комора Србије успоставља и води регистар професионалних управника, организује полагање испита за професионалног управника, утврђује права и дужности професионалног управника, као и да се ораганизација и начин обављања ових послова ближе уређује статутом и другим општим актима Привредне коморе Србије.

**Члан 55.** прописује да послови управљања могу бити поверени професионалном управнику одлуком стамбене заједнице или одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе у случају принудне управе предвиђене чланом 57. овог закона.

**Члан 56.** прописује да скупштина стамбене заједница може у сваком тренутку одлучити да за послове управљања ангажује професионалног управника, а ова одлука може да буде и део правила власника. За поверавање послова управљања закључује се уговор у писаној форми на одређено или неодређено време између стамбене заједнице или лица које овласти стамбена заједница, и организатора професионалног управљања. Стамбеној заједници је омогућено да захтева да одређено лице које ангажује организатор професионалног управљања буде постављено или разрешено функције професионалног управника. Прописано је још да се накнада за послове професионалног управљања исплаћује преко организатора професионалног управљања.

**Члан 57.** прописује да се принудна управа уводи поверавањем послова управљања професионалном управнику у случају да пријава за упис стамбене заједнице није поднета у складу са чланом 17. овог закона или да по истеку или престанку мандата није изабран нови управник у складу са чланом 49. овог закона; да се поступак увођења принудне управе, који води надлежни орган општинске, односно градске управе, покрене подношењем пријаве надлежног

инспектора или власника посебног дела у складу са овим законом, као и да професионални управник врши ову функцију све док стамбена заједница не донесе одлуку о избору управника или док не закључи уговор о професионалном управљању.

**Члан 58.** прописује да се активности на одржавању зграде врше кроз хитне интервенције, текуће одржавање и инвестиционо одржавање, те да министар надлежан за послове становања ближе одређује врсту, обим и динамику ових активности, као и начин сачињавања програма одржавања зграде. Такође је прописано да унапређење својстава зграде или дела зграде представља активности којима се побољшавају енергетска или друга својства зграде.

**Члан 59.** прописује да су хитне интервенције активности које се без одлагања извршавају ради заштите живота, здравља и сигурности људи, заштите имовине од оштећења и довођења зграде и њених делова у стање употребљивости и сигурности; да је сваки власник зграде, односно посебног дела дужан да одмах по сазнању за потребу извођења хитних интервенција на згради о томе обавести управника, професионалног управника у стамбеним зградама или надлежни орган у случају зграде друге намене; те да су они дужни да одмах по сазнању, а најкасније у року од 48 часова од сазнања, предузму одговарајуће мере у циљу извођења хитних интервенција. За штету од пропуштања предузимања ових мера одговара управник, професионални управник, односно други надлежни орган.

**Члан 60.** прописује да обавезу да одржавају зграду на начин да од зграде не прети опасност настанка штете имају сва лица из члана 15. овог закона, као и да власници или корисници самосталних делова зграде имају обавезу да одржавају своје делове зграда на начин којим се обезбеђује њихова функционалност и на начин којим се елиминише опасност од наступања штете или немогућности коришћења других делова зграде; а уколико наведена лица то не учине, надлежни орган јединице локалне самоуправе повериће посао одржавања зграде организацији којој је поверено обављање послова од јавног интереса. Прописано је и да се текуће и инвестиционо одржавање изводи у складу са програмом одржавања, те да се одржавање зграде може уговором поверити одговарајућим правним лицима или предузетницима. Лица из члана 15. овог закона су такође дужна да испуне мере прописане законом којим се уређује заштита од пожара, у смислу испуњења минималних, превентивних мера.

**Члан 61.** прописује да у случају када лице из члана 16. овог закона не изврши потребне активности на одржавању зграде, услед чега могу на настану штетне последице по живот или здравље људи, радове на одржавању зграде преузима јединица локалне самоуправе, која својом одлуком може да утврди урбанистичке зоне или блокове за које прописује обавезу извршења одређених активности у одржавању зграде ради инвестиционог одржавања и унапређења својстава зграда, као и да својом одлуком може да пропише обавезу одржавања спољног изгледа зграде и забрану промене спољног изгледа, при чему јединица локалне самоуправе има право регреса према лицу које је било дужно да предузме те активности. Овим чланом је прописано и да јединица локалне самоуправе може донети одлуку којом предвиђа неповратно суфинансирање активности на инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграде, сходно одлуци којом прописује поступак и услове за доделу средстава, те да је нарочито дужна да најмање једном недељно обезбеди лицима из члана 15. овог

закона саветодавну помоћ за унапређење енергетске ефикасности зграде. Прописано је да у циљу остваривања јавног интереса локална самоуправа доноси акте о минималној висини износа о текућем одржавању и о накнади коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника, као и о минималној висини износа за трошкове инвестиционог одржавања заједничких делова зграде, а на основу критеријума за утврђивање минималних износа које прописује министар надлежан за послове становања.

**Члан 62.** прописује да јединица локалне самоуправе може основати правно лице за обављање послова од јавног интереса у области становања.

**Члан 63.** прописује да је власник посебног дела дужан да учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом, те да за сваки посебни део плаћа трошкове према утврђеним критеријумима (сразмерно броју својих посебних делова – за трошкове радова текућег одржавања и управљања, и сразмерно учешћу површине својих посебних делова – за трошкове радова инвестиционог одржавања и унапређења својстава зграде, а у односу на укупан број, односно збир површина свих посебних делова), која лица из члана 15. овог закона могу да промене уколико се са тим сагласе 2/3 од укупног броја власника посебних делова, односно на основу правила власника.

**Члан 64.** прописује да се износ који је сваки власник посебног дела дужан да плаћа на име свог учешћа у трошковима текућег одржавања и трошковима управљања зградом, а који не може бити нижи од износа прописаног актом који доноси јединица локалне самоуправе, утврђује одлуком стамбене заједнице или на основу правила власника и која се уноси у записник седнице скупштине; док се висина издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде одређује одлуком скупштине стамбене заједнице која не може бити нижа од износа прописаног актом о инвестиционом одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе.

**Члан 65.** прописује начин плаћања трошкова текућег одржавања и трошкова управљања зградом које власник посебног дела уплаћује у износу утврђеном у складу са чланом 64. овог закона. Такође се овим чланом регулише начин плаћања услуга одржавања и/или управљања зградом уколико се наплата трошкова не врши преко система обједињене наплате. Радови хитних оправки финансирају се из средстава стамбене заједнице (без обзира на намену средстава).

**Члан 66.** прописује да се поред накнаде коју плаћају власници посебних делова, послови одржавања и побољшања заједничких делова зграде могу финансирати и из извора као што су кредити, донације или други извори. Прописано је да стамбена заједница може да заложити потраживања ради добијања кредита, као и да је у случају енергетске санације зграде финансирање активности могуће вршити и путем уговарања енергетских учинака са предузећима или предузетником регистрованим за пружање енергетских услуга (ESCO).

**Члан 67.** прописује да стамбена заједница има право регреса за трошкове одржавања, односно поправке ако је потреба поправке настала оштећењем заједничких делова зграде; да власник посебног дела има право на накнаду штете од лица које је одговорно за штету на његовом посебном делу; док власник самосталног дела има право на накнаду штете од лица које је одговорно за штету на његовом самосталном делу по општим правилима о одговорности за штету.



**Члан 68.** прописује обавезе и радње које је управник, односно професионални управник дужан да предузме поводом права на регрес; такође је прописано да управник одговара стамбеној заједници због пропуштања да поднесе тужбу ако је због тога изгубљена могућност регреса од одговорног лица, а професионални управник одговара солидарно са одговорним лицем због пропуштања да поднесе тужбу у прописаном року.

**Члан 69.** прописује да због неиспуњења обавезе одржавања власник посебног дела одговара за штету која потиче од његовог посебног дела и за штету која потиче од његовог самосталног дела; док за штету која проистекне од заједничких делова зграде одговара стамбена заједница, а супсидијарно и власници посебних делова зграде. Ако се не може одредити да ли штета потиче од посебног дела или заједничких делова зграде, чланом се прописује да за штету одговарају солидарно стамбена заједница и власници посебних делова. Професионални управник је одговоран стамбеној заједници, односно власнику посебног дела ако је штета наступила услед његове радње или пропуста.

**Члан 70.** прописује да се стан користи по основу права својине и права закупа, те да се уговор о закупу стана закључује у писаној форми, о чему закуподавац обавештава управника стамбене заједнице, као и да се права и обавезе закупа и закуподавца која нису уређена овим уређују у складу са законом којим се уређују облигациони односи.

**Члан 71.** прописује услове за коришћење стана у јавној својини Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе намењеног за службене потребе на основу одлуке о додели стана на коришћење лицу које врши службену дужност или функцију изван места свог пребивалишта. Овај стан, који се не може отуђити из јавне својине, даје се на коришћење на основу писаног захтева и решења о избору, постављењу и распоређивању на одређену службену дужност или функцију; а уколико је више запослених, изабраних или постављених лица поднело захтев за давање на коришћење стана за службене потребе, у том случају решавање захтева се врши по основу првенства у подношењу тог захтева.

**Члан 72.** прописује да трошкове коришћења стана сноси запослено, изабрано или постављено лице које је добило на коришћење стан за службене потребе, као и да то лице учествује у раду скупштине стамбене заједнице сходно применом члана 41. овог закона.

**Члан 73.** прописује да се на основу одлуке о давању на коришћење стана за службене потребе закључује уговор о коришћењу стана који потписују председник стамбене комисије и запослено, изабрано или постављено лице које је добило на коришћење стан за службене потребе, као и делове које овај уговор нарочито садржи.

**Члан 74.** прописује да уговор о коришћењу стана за службене потребе престаје да важи даном престанка вршења службене дужности, у ком случају је корисник стана за службене потребе дужан да се исели из стана; као и у случају ако корисник стана за службене потребе или члан његовог породичног домаћинства за време коришћења стана за службене потребе стекне у својину стан или породичну кућу или на други начин реши своју стамбену потребу у складу са овим законом у месту где врши службену дужност.

**Члан 75.** прописује да је корисник стана за службене потребе дужан да при иселењу преда стан стамбеној комисији у стању у ком је примљен и да су уговорене стране дужне да заједнички писано утврде стање у коме се налази стан у време предаје.

**Члан 76.** прописује да јединица локалне самоуправе прописује општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на својој територији, као и да се правилима власника може прописати и кућни ред зграде који мора бити у складу са општим правилима кућног реда.

**Члан 77.** прописује да управник стамбене заједнице, власник посебног дела или друго лице које има правни интерес има право, у случају да се неко лице усели у стан или заједничке просторије стамбене, односно стамбено-пословне зграде без правног основа, да код надлежног органа јединице локалне самоуправе поднесе захтев за исељење тог лица; такође се прописује да је овај поступак хитан и да се на њега не односе одредбе о поступку исељења и пресељења од чл. 78. до 87. овог закона, као и да се против решења о исељењу лица које се уселило без правног основа може изјавити жалба општинском, односно градском већу у прописаном року.

**Члан 78.** прописује да се поступак исељења, који представља измештање лица, односно лица и ствари из настањеног објекта, односно насеља или дела насеља у којима се налазе објекти изграђени супротно закону којим се уређује планирање простора и изградња објеката и који се налази на земљишту у својини другог лица, спроводи када је то неопходно и оправдано ради остваривања јавног интереса, а првенствено ради заштите живота и здравља људи и заштите имовине и врши се само у случају када објекте, односно насеље или део насеља није могуће задржати на постојећој локацији.

**Члан 79.** прописује да лице са члановима свог породичног домаћинства, које нема у својини другу непокретност за становање и нема довољно средстава да обезбеди други смештај и у случају да је неопходно извршити исељење у случајевима из члана 78. овог закона, остварује право на пресељење у одговарајући смештај који обезбеђује надлежни орган јединице локалне самоуправе, а овај смештај да задовољи аспекте као што су: одговарајућа локација и просторни услови стана, ценовна доступност, физичка приступачност и др. Овим чланом се прописује и да лице које се пресељава има само једном право на пресељење у одговарајући смештај, да се обавезе овог лица које се односе на начин коришћења овог смештаја уређују уговором и да лице које не извршава обавезе утврђене овим уговором губи право на коришћење одговарајућег смештаја.

**Члан 80.** прописује да су државни и други органи, као и други субјекти који учествују у спровођењу поступака исељења и пресељења, дужни да га спроводе у складу са принципима који се односе на законитост, сразмерност, заштиту достојанства, заштите посебно угрожених лица и међусобне сарадње.

**Члан 81.** прописује да надлежно министарство или надлежни орган јединице локалне самоуправе у поступку доношења новог, односно измене и допуне важећег планског документа или у случају спровођења одговарајућег планског документа кроз програм за уређивање земљишта, припрема нацрт одлуке о неопходности исељења са планом пресељења и утврђује обухват насеља из којег је потребно извршити исељење и пресељење из разлога прописаних у члану 78. овог закона, да има сарадњу и консултације са лицима која су погођена пресељавањем и организацијама за заштиту људских права, да организује рани јавни увид и јавни увид у нацрт одлуке о неопходности исељења ради упознавања јавности са обухватом насеља и разлозима и могућим начинима исељења, евидентира све примедбе и сугестије које су дате током раног јавног увида и јавног увида, као и да надлежни орган јединице локалне самоуправе након обављеног јавног увида сачињава извештај који садржи

податке о извршеном јавном увиду са свим примедбама и одлукама по примедбама.

**Члан 82.** прописује да скупштина јединице локалне самоуправе по обављеној процедури раног јавног увида и јавног увида у складу са чланом 81. овог закона доноси одлуку о неопходности иселења, заједно са одлуком о доношењу плана или програма за уређивање земљишта а која садржи и план пресељења који се сачињава у поступку доношења одлуке о неопходности иселења.

**Члан 83.** прописује да одлука о неопходности иселења нарочито садржи назив планског документа у чијем обухвату се налази насеље, разлоге иселења, графички приказ обухвата насеља, укупан број лица обухваћених планом иселења и њихове личне податке, динамику и рокове за иселење; док план пресељења нарочито садржи укупан број лица обухваћених планом пресељења и њихове личне податке, место и начин стамбеног збрињавања у поступку пресељења, динамику и рокове за пресељење и др.

**Члан 84.** прописује да надлежни орган јединице локалне самоуправе доноси решење о иселењу на основу одлуке из члана 82. овог закона, да је у поступку доношења овог решења јединица локалне самоуправе дужна да лицу које живи у насељу из којег је потребно извршити иселење и пресељење по његовом захтеву обезбеди бесплатну правну помоћ, као и да решење против кога се може изјавити жалба достави свим лицима која буду идентификована у поступку доношења одлуке о иселењу.

**Члан 85.** прописује да се решење о иселењу не може спровести при неповољним временским приликама, недељом, у дане државних и верских празника, ноћу, пре избора и непосредно пре почетка и краја школске године; да трошкове спровођења извршења сноси јединица локалне самоуправе, као и да су државни органи и други субјекти који учествују у спровођењу поступака иселења дужни да воде рачуна о приликама у којима се налазе лица која се иселењавају и пресељавају и да у договору са њима одреде начин извршења који ће бити најмање штетан по њихова права.

**Члан 86.** прописује да су државни и други органи и субјекти који учествују у спровођењу поступка иселења и пресељења дужни да током трајања ових поступака омогуће присуство посматрача и представника организација које се баве заштитом људских права, присуство надлежних јавних служби, одговарајуће идентификовање свих лица која су у поступку иселења и пресељења, документовање могућих губитака на имовини и преузимање материјала од којег је објекат изграђен.

**Члан 87.** прописује да јединица локалне самоуправе у сврху праћења иселења и пресељења води евиденције о начину и условима под којима су спроведени ови поступци, а да садржину и начин вођења ове евиденције ближе уређује министар надлежан за послове становања; као и да је дужна да самостално или у сарадњи са другим надлежним органима и субјектима обезбеди лицима која су погођена поступком пресељења задовољење основних животних потреба, адекватан приступ здравственој и социјалној заштити, приступ изворима прихода и потенцијалним местима запослења, приступ инклузивном систему образовања и васпитања.

**Члан 88.** дефинише стамбену подршку као сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство, и прописује да се стамбена подршка

остварује кроз програме који се дефинишу у складу са принципима рационалности, правичности, финансијске, социјалне и институционалне одрживости и транспарентности токова средстава у програму стамбене подршке.

**Члан 89.** прописује да корисник стамбене подршке може бити лице које је држављанин Републике Србије и које је без стана (лице нема у својини стан или породичну кућу на територији Републике Србије), односно без одговарајућег стана (лице које у својини има једино стан или породичну кућу која не задовољава најмање један од услова прописаних чланом 90. овог закона) и које не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство. У поступку утврђивања да ли је лице без стана, поред доказних средстава предвиђених законом којим се уређује општи управни поступак, прописује се достављање изјава да подносилац захтева за стамбену подршку, као и чланови његовог домаћинства, немају у својини стан на територији Републике Србије.

**Члан 90.** дефинише да је одговарајући стан у смислу овог закона стан који испуњава услове према прописаним критеријумима просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и према критеријуму заштите од спољних климатских утицаја и да задовољава основне хигијенске услове становања.

**Члан 91.** прописује да право на решавање стамбене потребе има једночлано домаћинство чији приход није већи од износа који се добија множењем прописаног коефицијената у зависности од врсте стамбене подршке добијеног према просечној нето заради у јединици локалне самоуправе, док се максимални приход за вишечлано домаћинство као услов за остваривање стамбене подршке обрачунава множењем максималног прихода једночланог домаћинства за одговарајућу врсту стамбене подршке са коефицијентом који се израчунава према датој формули.

**Члан 92.** прописује да се стамбена подршка остварује кроз закуп стана, куповину и други начин стицања права својине над станом или породичном кућом, унапређење услова становања, помоћ за озакоњење породичне куће и стамбено збрињавање.

**Члан 93.** прописује да закуп стана као вид стамбене подршке представља давање стана у јавној својини у закуп под условима непрофитног закупа и субвенционисање закупнине стана у било ком облику својине.

**Члан 94.** прописује да закуп стана по условима непрофитног закупа представља давање у закуп стана у јавној својини за чије коришћење закупац плаћа непрофитну закупнину, под условима и на начин одређен уговором о непрофитном закупу, а на захтев који закупац подноси стамбеној комисији уговор се може обновити уз достављање доказа да није дошло до промене статуса закупца на основу којег је остварио право на непрофитни закуп. У случају да се приходи домаћинства повећају изнад највећих прихода утврђених у члану 91. за непрофитни закуп, закуподавац може закупцу продужити уговор о закупу стана под прописаним условима. Такође је овим чланом прописано да непрофитну закупнину чине трошкови одржавања стана и заједничких делова зграде, трошкови управљања зградом и амортизација стана, затим трошкови прибављања и изградње објекта у коме су стан и припадајући заједнички делови, као и да се непрофитна закупнина обрачунава на годишњем нивоу у односу на вредност стана према јединственој методологији за обрачун

непрофитне закупнине коју прописује министар надлежан за послове становања.

**Члан 95.** прописује да субвенционисање закупнине стана у било ком облику својине представља пружање стамбене подршке учешћем у плаћању закупнине или непрофитне закупнине за закуп стана највише до површине стана која је прописана чланом 91. овог закона, а да би се остварила субвенција на закуп стана у приватној својини услов је да закупнина не прелази највиши износ непрофитне закупнине која се обрачунава према методологији из члана 94. овог закона. У случају да се закуподавцу стана одобри стамбени додатак који се рефундира из буџета јединице локалне самоуправе, закуподавац стана смањује закупнину закупцу стана за износ добијеног стамбеног додатка, а ближи услови и поступак одобравања стамбеног додатка утврђују се одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе.

**Члан 96.** прописује да лице из члана 89. овог закона може стећи право својине над станом или породичном кућом кроз вид стамбене подршке којим се омогућава куповина стана или породичне куће по непрофитним условима или доделом стана или породичне куће, што треба да буде приоритетан вид стамбене подршке у сеоским подручјима.

**Члан 97.** прописује да се купопродајна цена стана односно породичне куће утврђује на основу цене изградње, односно прибављања стана или породичне куће по метру квадратном нето корисне површине урачунавањем свих финансијских и нефинансијских учешћа за изградњу, односно прибављање стана или породичне куће, а у случају да се не може утврдити на овај начин, купопродајна цена се утврђује у складу са прописима за утврђивање основице за пренос апсолутних права.

**Члан 98.** прописује да се стан купује једнократном исплатом или на рате по цени из члана 97. овог закона, у складу са одговарајућим условима програма стамбене подршке, а у случају да у току отплате купопродајне цене купац стана не плати три узастопне рате (односно укупно четири рате од закључивања купопродајног уговора), уговор се раскида а купац стиче сусвојину са уделом који је сразмеран уделу исплаћеног дела купопродајне цене стана.

**Члан 99.** прописује да је додела стана или породичне куће стамбена подршка којом корисник стамбене подршке без накнаде стиче својину над станом или породичном кућом (чија вредност не може бити већа од 50% од просечне тржишне вредности стана на републичком нивоу), те да је овај вид стамбене подршке поред лица без стана могуће доделити и лицу без одговарајућег стана уколико то лице своју непокретност која не испуњава услове за одговарајући стан пренесе у јавну својину.

**Члан 100.** прописује да се стан или породична кућа не могу отуђити пре рока од пет година од дана коначне исплате купопродајне цене у случају када су стечени куповином под непрофитним условима или пре истека рока од десет година од дана стицања права својине над тим непокретностима у случају када су стечени доделом.

**Члан 101.** прописује да лице без одговарајућег стана може остварити право на стамбену подршку за унапређење услова становања доделом грађевинског материјала и/или стручне подршке за санацију, адаптацију, реконструкцију или доградњу стана или породичне куће, као и за унапређење енергетских својстава стана или породичне куће чији приходи не прелазе границе прихода прописаних из члана 91. овог закона. Корисник овог вида стамбене подршке може бити и власник стана или породичне куће без обзира на

висину прихода, уколико део стамбеног простора изда у закуп лицу које остварује право на стамбену подршку закупа стана у складу са овим законом.

**Члан 102.** прописује да лице чији максимални приход не прелазе границе утврђене у члану 91. овог закона и које станује у породичној кући на земљишту у његовој својини изграђеној супротно закону којим се уређује изградња објеката може остварити помоћ за израду техничке документације за озакоњење ове куће, док овај вид помоћи лице или члан његовог породичног домаћинства не може остварити уколико поседује у својини другу непокретност чијом продајом може остварити приход у просечној вредности одговарајућег стана из члана 90. овог закона на територији локалне самоуправе у којој станује. Помоћ за озакоњење куће може остварити и лице које задовољава прописане услове а станује у породичној кући изграђеној на земљишту у својини другог лица, уколико претходно са власником земљишта на одговарајући начин регулише статус на земљишту. Такође се прописују услови за остваривање права на стамбену подршку кроз ослобађање од плаћања таксе за озакоњење.

**Члан 103.** прописује која лица нарочито имају право на стамбено збрињавање које представља привремени смештај лица из члана 89. овог закона до решавања њихове стамбене потребе и које се врши по хитном поступку без спровођења поступка за доделу подршке прописаног овим законом.

**Члан 104.** прописује да поступак доделе стамбене подршке спроводи стамбена комисија коју формира јединица локалне самоуправе на чијој територији се додељује стамбена подршка.

**Члан 105.** прописује да се поступак доделе стамбене подршке лицима која имају пребивалиште на територији јединице локалне самоуправе која спроводи програм стамбене подршке покреће на основу јавног конкурса који се објављује у локалном јавном гласилу.

**Члан 106.** прописује да се утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке врши првенствено према стамбеном статусу, односно условима становања, као и према критеријумима који се односе на број чланова породичног домаћинства, здравствено стање и инвалидност корисника стамбене подршке. Такође се прописује ко има предност у одређивању реда првенства за доделу стамбене подршке и да мерила за утврђивање реда првенства ближе уређује министар надлежан за послове становања.

**Члан 107.** прописује да на основу програма стамбене подршке стамбена комисија расписује јавни конкурс за доделу стамбене подршке којим позива заинтересована лица да поднесу захтев и одговарајуће доказе предвиђене условима конкурса, после ког стамбена комисија утврђује предлог листе реда првенства на који подносилац захтева може уложити приговор општинском, односно градском већу у прописаном року, а по доношењу одлуке о свим приговорима стамбена комисију утврђује листу реда првенства коју доставља скупштини јединице локалне самоуправе на чијој територији се стамбена подршка додељује.

**Члан 108.** прописује да на основу листе реда првенства скупштина јединице локалне самоуправе доноси одлуку о додели стамбене подршке која нарочито садржи списак лица која остварују право на стамбену подршку, вид стамбене подршке која се додељује, назив органа који ће бити надлежан за закључење уговора и праћење његове реализације, као и контролу испуњености услова за доделу стамбене подршке за све време док она траје, уз прописану основну садржину уговора о додели стамбене подршке.

**Члан 109.** прописује које послове могу обављати непрофитне стамбене организације које могу бити јавне агенције, стамбене задруге и друга правна лица (прибављање, управљање и давање у закуп станова намењених стамбеној подршци, управљање и организовање изградње станова у оквиру програма стамбене подршке, прикупљање података потребних за израду локалне стамбене стратегије, акционог плана и програма стамбене подршке и праћење њихове реализације, вршење надзора и др), као и да се вишак прихода над расходима остварен у току пословне године агенције мора у целини усмерити за даље прибављање, градњу, обнову, реконструкцију и одржавање станова у својини локалне самоуправе. У случају да јединица локалне самоуправе није основала стамбену агенцију нити на територији месне надлежности локалне самоуправе постоји регистрована непрофитна стамбена организација, прописано је да наведене послове обавља надлежни орган општинске, односно градске управе.

**Члан 110.** прописује да непрофитна стамбена организација може отпочети обављање послова из члана 109. овог закона по добијању решења о издавању лиценце за рад и уписом у Регистар непрофитних стамбених организација, као и да министар надлежан за послове становања ближе прописује услове за издавање и одузимање лиценце за рад непрофитне стамбене организације и начин вођења и садржину Регистра непрофитних стамбених организација, док испуњеност прописаних услова за рад ових агенција проверава комисија на чији предлог решење о издавању лиценце за рад непрофитне стамбене организације доноси министар надлежан за послове становања; а уколико у току рада непрофитне стамбене организације заинтересовано лице (свако лице које учествује у давању или коришћењу стамбене подршке) поднесе пријаву да та непрофитна стамбена организација више не испуњава услове за рад, комисија проверава да ли постоје услови за одузимање лиценце тој непрофитној стамбеној организацији на чији предлог министар надлежан за послове становања доноси решење о одузимању лиценце за рад непрофитној стамбеној организацији.

**Члан 111.** прописује да је непрофитна стамбена организација дужна да до краја фебруара текуће године достави надлежном органу локалне самоуправе и министарству надлежном за послове становања годишњи извештај о свом раду, који садржи податке о реализацији програма стамбене подршке и предузетим мерама за њено спровођење.

**Члан 112.** прописује да Влада Републике Србије доноси Националну стамбену стратегију за период од најмање десет година и Акциони план за њено спровођење за период од најмање три, а највише пет година, ради остваривања јавног интереса у области становања, односно ради утврђивања и спровођења стамбене политике. Стратегија и Акциони план реализују се кроз програме и пројекте које припремају органи и организације Републике Србије и/или јединице локалне самоуправе надлежне за одређена питања стамбене политике.

**Члан 113.** прописује да министарство надлежно за послове становања подноси Влади на сваке три године извештај о резултатима спровођења Стратегије, уз који се може поднети и предлог измена и допуна текућег Акционог плана.

**Члан 114.** прописује да министарство надлежно за послове становања припрема и доставља Влади на усвајање Програм стамбене подршке којим се нарочито утврђују приоритети у погледу врсте стамбене подршке, одговарајућих стамбених пројеката и циљних група корисника, врста и износ

средстава за реализацију појединачних програма и одговарајућих стамбених пројеката, план активности које је могуће спровести у оквиру буџетске године, услови и критеријуми за коришћење средства и др; а министар надлежан за послове становања ближе прописује услове и нормативе за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке.

**Члан 115.** прописује да јединица локалне самоуправе, ради спровођења циљева и мера утврђених Стратегијом и Акционим планом, доноси локалну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење кроз програме и пројекте стамбене подршке, као и друге стамбене програме и пројекте којима се остварују циљеви и мере стамбене политике локалне самоуправе; као и да је јединица локалне самоуправе дужна да до краја фебруара текуће године министарству надлежном за послове становања достави годишњи извештај о резултатима спровођења Стратегије и локалне стамбене стратегије.

**Члан 116.** прописује да се средства за финансирање стамбене подршке обезбеђују у буџету Републике Србије, на разделу министарства надлежног за послове становања, као и да јединица локалне самоуправе у свом буџету обезбеђује средства за ову намену; и да поред ових извори средстава могу бити и кредити међународних институција, донације, фондови ЕУ и други међународни фондови, добровољни трансфери и др.

**Члан 117.** прописује да се средства за финансирање стамбене подршке користе за припрему и реализацију програма стамбене подршке и стамбених пројеката у складу са стратегијом и акционим плановима, а средствима за финансирање стамбене подршке сматрају се и олакшице у сврху смањења трошкова становања корисника ове подршке.

**Члан 118.** прописује да се средства за финансирање стамбене подршке, обезбеђена из буџета Републике Србије, реализују на основу програма стамбене подршке који доноси Влада, уз одлуку о томе који ће државни орган или органи бити надлежни за спровођење програма стамбене подршке или ће се спровођење програма стамбене подршке поверити јединицама локалне самоуправе на основу објављеног јавног позива, након чега се средства за финансирање стамбене подршке преносе том надлежном органу, односно јединици локалне самоуправе која испуни услове из објављеног јавног позива и са којом Влада закључи уговор о коришћењу средстава за спровођење програма стамбене подршке; обезбеђена средства у свом буџету јединица локалне самоуправе додељује непрофитној стамбеној организацији, односно сама спроводи програм стамбене подршке у случају да није основала стамбену агенцију или на њеној територији не постоји регистрована непрофитна стамбена организација.

**Члан 119.** прописује да Влада образује Стамбени савет за припрему и надзор над спровођењем Стратегије, коме министарство надлежно за послове становања пружа административну и техничку подршку.

**Члан 120.** прописује надлежности министарства надлежног за послове становања које подразумевају припрему Стратегије, Акционог плана и извештаја за њихово спровођење, припрему и праћење реализације програма и обезбеђивање средства за реализацију Програма стамбене подршке и друге активности на утврђивању циљева и мера за остваривање стамбене политике.

**Члан 121.** прописује надлежности јединице локалне самоуправе које подразумевају доношење локалне стамбене стратегије, акционог плана и програма стамбене подршке, реализовање стамбених пројеката у складу са Програмом стамбене подршке и реализовање стамбених пројеката и других



активности у складу са локалном стамбеном стратегијом и акционим планом, планирање буџетских средстава за спровођење локалне стамбене стратегије и стамбених пројеката, обезбеђивање средства за субвенционисање закупнине и друге облике субвенционисања, као и оснивање непрофитне стамбене организације. Јединица локалне самоуправе је дужна да министарству надлежном за послове становања достави извештај у прописаном року и обрасцу у вези са стамбеним потребама, условима становања и програмима стамбене подршке на својој територији.

**Члан 122.** прописује да министарство надлежно за послове становања врши надзор над спровођењем овог закона и прописа донетих на основу њега, као и да инспекцијски надзор врши министарство преко инспектора у оквиру свог делокруга, аутономна покрајина преко грађевинске инспекције и јединица локалне самоуправе преко комуналне и грађевинске инспекције.

**Члан 123.** прописује овлашћења републичког инспектора за комуналне делатности у вршењу инспекцијског надзора.

**Члан 124.** прописује права и дужности комуналног инспектора јединице локалне самоуправе у вршењу послова инспекцијског надзора.

**Члан 125.** прописује дужности комуналног инспектора јединице локалне самоуправе у вршењу инспекцијског надзора доношењем решења са налогом мера.

**Члан 126.** прописује права и дужности грађевинског инспектора у вршењу послова инспекцијског надзора.

**Члан 127.** прописује дужности грађевинског инспектора у вршењу инспекцијског надзора доношењем решења са налогом мера.

**Члан 128.** прописује да ће грађевински инспектор по извршеном контролном прегледу, уколико стамбена заједница или друго одговорно лице из члана 15. овог закона није поступило по налогу из решења којим је наложено хитно извођење радова на одржавању, донети акт којим се дозвољава извршење решења у складу са законом који уређује општи управни поступак, након чега јединица локалне самоуправе обезбеђује извођење радова преко организације којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања, као и средства за њихово извођење у свом буџету. Јединица локалне самоуправе има право регреса утрошених средстава од стамбене заједнице или другог одговорног лица, док стамбена заједница или друго одговорно лице надокнађују трошкове за извршене радове и друге предузете мере јединици локалне самоуправе на основу рачуна о извршеним радовима и другим предузетим мерама.

**Члан 129.** прописује да комунални, односно грађевински инспектор доставља Привредној комори Србије решења којима је управнику, односно професионалном управнику наложено исправљање утврђених неправилности у прописаном року.

**Члан 130.** прописује да се решење о дозволи извршења доставља прибијањем на улазна врата објекта и огласну таблу надлежног органа уколико надлежни инспектор у вршењу инспекцијског надзора утврди да је одговорно лице непознато.

**Члан 131.** прописује да се против решења републичког инспектора за комуналне делатности може изјавити жалба министарству надлежном за послове становања, општинском или градском већу против решења комуналног инспектора јединице локалне самоуправе или Влади преко министарства надлежног за послове становања против решења републичког грађевинског

инспектора, а у року од 15 дана од дана достављања ових решења. Против решења јединице локалне самоуправе жалба се изјављује министарству надлежном за послове становања, док се граду Београду поверава решавање по жалби против првостепеног решења градске општине. Жалба изјављена против решења инспектора одлаже извршење.

**Члан 132.** прописује новчану казну и случајеве када ће се физичко лице и правно лице као власници посебног дела прекршајно казнити.

**Члан 133.** прописује новчану казну и случајеве када ће се стамбена заједница и одговорно лице у правном лицу прекршајно казнити.

**Члан 134.** прописује новчану казну и случајеве када ће се привредно друштво и предузетник који се баве организовањем професионалног управљања прекршајно казнити.

**Члан 135.** прописује новчану казну и случајеве када ће се одговорно лице у јединици локалне самоуправе прекршајно казнити.

**Члан 136.** прописује да ће надлежни органи донети подзаконске акте у року од шест месеци, а Националну стамбену стратегију у року од 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона.

**Члан 137.** прописује да даном ступања на снагу овог закона стамбена зграда у којој најмање два лица имају право својине на два посебна дела постаје стамбена заједница и стиче својство правног лица, која постаје правни следбеник стамбене зграде у пословима насталим према прописима о одржавању стамбене зграде који су важили до доношења овог закона.

**Члан 138.** прописује да ће се регистри и јединствена евиденција успоставити у року од 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона; као и да су скупштина или савет зграде, формиран у складу са претходним прописима, односно власници посебних делова зграде у којој није формирана скупштина или савет зграде, дужни да у року од шест месеци од дана почетка рада Регистра изврше регистрацију стамбене заједнице.

**Члан 139.** прописује да лица која су стекла право закупа на неодређено време стана у јавној својини настављају са коришћењем тог стана по основу закупа на неодређено време, да имају право на стицање својине над станом куповином, да имају обавезу да учествују у трошковима управљања и редовног одржавања и хитних интервенција зграде у којој се налази стан и да за коришћење стана плаћају закупнину која се обрачунава множењем вредности стана за коју се плаћа порез на имовину за текућу годину са прописаним коефицијентом, као и да ова лица која су стекла право закупа на неодређено време стана у јавној својини на основу Закона о становању настављају да плаћају закупнину до истека рока од две године од дана ступања на снагу овог закона.

**Члан 140.** прописује да купац на неодређено време стана у својини грађана, задужбина и фондација, који је то право стекао у складу са законом, наставља са коришћењем тог стана у закуп на неодређено време од дана ступања на снагу овог закона до доношења решења о иселењу односно пресељењу, уз плаћање месечне закупнине власнику стана, коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе на прописан начин, и трошкова управљања, текућег одржавања и хитних интервенција у складу са овим законом; такође је прописано да ће се уговор сматрати раскинутим уколико купац не плати три узастопне месечне рате, изда стан у подзакуп трећем лицу, користи га за привредну делатност или доведе до његовог уништења, као и да је купац дужан да власнику стана омогући улазак у стан најмање два пута

годишње. У случају раскида уговора и по добијању захтева власника стана, надлежни орган јединице локалне самоуправе донеће решење о исељењу у прописаном року.

**Члан 141.** прописује да се поступак исељења лица из члана 140. овог закона покрене захтевом власника стана који се подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази стан и у коме се наводе подаци о лицу које користи тај стан. Лице које се пресељава има право да у предвиђеном року поднесе захтев за пресељење у стан у јавној својини из члана 145. овог закона уколико нема стан или породичну кућу на територији Републике Србије, односно ово право не може остварити уколико члан његовог породичног домаћинства има у својини стан или породичну кућу, а у случају смрти овог лица право на пресељење имају чланови његовог породичног домаћинства.

**Члан 142.** прописује поступање надлежног органа јединице локалне самоуправе по захтеву за исељење, што подразумева проверу уредности документације по пријему захтева и доношење решење о исељењу лица и чланова његовог домаћинства из стана у својини грађана, задужбине или фондације у прописаном року, против кога власник стана и лице које се исељава могу изјавити жалбу општинском, односно градском већу у прописаном року, а уколико купац стана не изјави жалбу он има право да у прописаном року поднесе захтев за пресељење у стан у јавној својини из члана 145. овог закона са прописаном документацијом која се доставља уз захтев; надлежни орган јединице локалне самоуправе по пријему захтева за пресељење доноси решење којим утврђује да купац има право на пресељење у стан у јавној својини.

**Члан 143.** прописује одлагање извршења и извршење решења о исељењу до правноснажног окончања поступка којим се утврђује да ли су испуњени услови за пресељење, а по обезбеђивању стана у јавној својини за пресељење надлежни орган јединице локалне самоуправе који води овај поступак доноси решење о пресељењу, које нарочито садржи све битне податке о стану и дозволу о извршењу решења о исељењу, и које се спроводи у прописаним случајевима и роковима.

**Члан 144.** прописује да се на питања која се односе на поступак исељења и утврђивања права на пресељење, а која овим законом нису посебно уређена, примењује закон којим се уређује општи управни поступак.

**Члан 145.** прописује да стан за пресељење по структури треба да одговара стану из члана 90. овог закона и да буде одговарајуће површине, да лице из члана 140. овог закона које се пресељава може да прихвати и мањи стан од стана који одговара њему и његовом породичном домаћинству, као и да је овом лицу могуће понудити и већи стан, с тим што у случају куповине тог стана, купопродајну цену за разлику у површини између одговарајућег стана и стана површине веће од прописане плаћа по тржишним условима.

**Члан 146.** прописује да је јединица локалне самоуправе дужна да одмах по правоснажности решења о утврђивању права на пресељење закупца на неодређено време на стану у својини грађана, задужбина и фондација обезбеди стан за пресељење у прописаном року, као и да се право првенства за обезбеђење стана врши рангирањем закупца по годинама старости, тако да старији купац први остварује право првенства.

**Члан 147.** прописује да је јединица локалне самоуправе дужна да пре усвајања буџета за наредну календарску годину достави министарству надлежном за послове становања предлог плана и програм којим ће се

обезбедити станови у јавној својини за пресељење лица из члана 140. овог закона која су ово право остварили по донетим решењима, а који припрема надлежни орган јединице локалне самоуправе у сарадњи са представницима министарства надлежног за послове становања и представницима власника станова и лица из члана 140. овог закона.

**Члан 148.** прописује да се средства за изградњу станова за пресељење обезбеђују у буџету Републике Србије и буџету јединице локалне самоуправе (на чијој се територији налази стан из кога се врши пресељење), да ова средства Република Србија преноси јединици локалне самоуправе у износу од 50%, а јединица локалне самоуправе обезбеђује остатак средстава, као и локацију за изградњу, ако и да је јединица локалне самоуправе дужна да неопредељене станове у свом власништву приоритетно усмерава за обезбеђивање стана за пресељење лица из члана 140. овог закона која су остварила право на пресељење; док се средства добијена продајом стана у јавној својини за пресељење или средства од отплате тог стана уплаћују Републици Србији и јединици локалне самоуправе у истом односу у коме су уложена за изградњу стана.

**Члан 149.** прописује да лица из члана 140. овог закона користе стан у који су пресељена по праву закупа на стан у јавној својини и да имају право да куповином стекну право својине над тим станом, да имају обавезу да учествују у трошковима управљања и редовног одржавања зграде и хитних интервенција у складу са овим законом, као и да за коришћење стана плаћају закупнину коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе.

**Члан 150.** прописује да купац стана на неодређено време који је припадао задужбини, а којој је одбијен захтев за враћање имовине над тим станом, има право да куповином стекне право својине над тим станом у складу са чланом 149. овог закона.

**Члан 151.** прописује да је јединица локалне самоуправе у обавези да закупцу на неодређено време исплати новчану накнаду у вредности одговарајућег стана из члана 145. овог закона уколико му у прописаном року не обезбеди стан за пресељење. Износ исплате ове накнаде утврђује јединица локалне самоуправе у року и на начин предвиђен овим законом, док Влада прописује услове, критеријуме и начин за остваривање права на новчану накнаду, а чијом исплатом престаје право закупа стана у својини грађана или задужбине.

**Члан 152.** прописује да лице које користи стан у јавној својини, на основу правоснажне одлуке донете у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника државне својине, као и на основу прописа за решавање стамбене потребе по коме до дана ступања на снагу овог закона није донета првостепена одлука или је одлука поништена од стране суда, наставља са коришћењем тог стана под условима и на начин утврђен овим законом и у складу са уговором о закупу, док лице које по основу уговора о закупу привремено користи стан у јавној својини наставља са коришћењем тог стана до коначног решења његове стамбене потребе.

**Члан 153.** прописује да право на куповину стана, који се користи по основу уговора о закупу на одређено време, има купац тог стана који га користи на основу правоснажне одлуке о додели стана у закуп донете у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника државне својине. Потом се прописује поступак куповине стана, што подразумева подношење захтева, начин утврђивања

купопродајне цене, као и начин исплате (једнократна уплата или у месечним ратама).

**Члан 154.** прописује садржину купопродајног уговора који са купцем стана закључује власник стана у јавној својини, а када је власник стана Република Србија уговор закључује директор Републичке дирекције за имовину Републике Србије.

**Члан 155.** прописује да су непрофитне стамбене организације, које су основане у складу са Законом о социјалном становању, дужне да ускладе свој рад са одредбама овог закона року од девет месеци од ступања на снагу овог закона.

**Члан 156.** прописује да даном ступања на снагу овог закона престаје са радом Републичка агенција за становање, основана у складу са Законом о социјалном становању, те да послове из оквира њене надлежности преузима министарство надлежно за послове становања.

**Члан 157.** прописује који прописи престају да важе ступањем на снагу овог закона.

**Члан 158.** прописује се ступање на снагу овог закона осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“.

#### **IV. ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА**

За спровођење овог закона су потребна средства како на републичком, тако и у локалним буџетима, а у складу са приоритетима које утврди Влада, односно надлежни орган јединице локалне самоуправе.